

平成28年度第2回 野田市都市計画審議会次第

日時 平成28年 9月29日(木)
午前10時から

場所 市役所高層棟8階大会議室

1 開 会

2 市長挨拶

3 会議録等のホームページ掲載について

4 議 事

議案第1号 野田都市計画地区計画の変更について〔次木親野井地区〕（付議）

議案第2号 野田都市計画生産緑地地区の変更について（付議）

報告第1号 野田都市計画用途地域の変更について（報告）

報告第2号 野田都市計画地区計画の変更について〔野田山崎地区〕（報告）

5 その他

6 閉 会

議案第 1 号 野田都市計画地区計画の変更について〔次木親野井地区〕(付議)



野都都第234号の2
平成28年9月20日

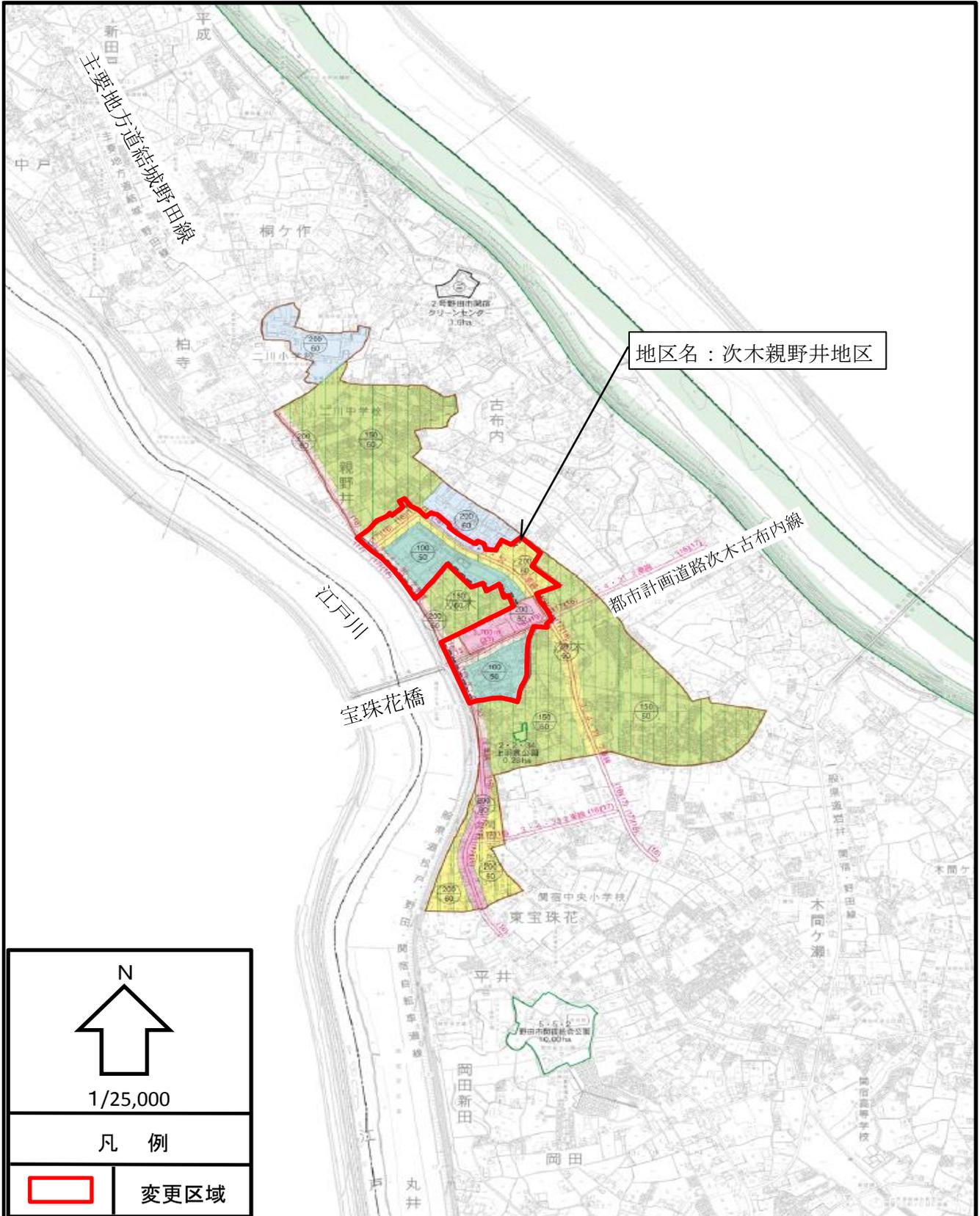
野田市都市計画審議会
会長 石 井 武 様

野田市長 鈴木 有



野田都市計画生産緑地地区の変更について（付議）
このことについて、都市計画法第21条第2項において準用する同
法第19条1項の規定により、別紙のとおり貴審議会に付議します。

位置図



次木親野井地区地区計画 計画書 (案)

都市計画次木親野井地区地区計画を次のとおり変更する。

名 称	次木親野井地区 地区計画
位 置	野田市次木字南、字東、字荒井、字菖蒲島、字東水久保、字北水久保、字三島東、字三島西及び字下南上、親野井字東久保、字香取、字八坂及び字花井戸並びに古布内字谷津台及び字雷電の各一部の区域
面 積	約36.2ha
地区計画の目標	<p>本地区は、関宿地域のほぼ中央部に位置し、土地区画整理事業による基盤整備が行われている地区であり、市街地の中心に利便性の高い商業業務施設の集積を図るとともに、生活環境を整えた良好な居住環境を有する住宅地の形成を図る地区である。</p> <p>そこで、地区計画の策定により、建築物の適切な誘導を進め、土地区画整理事業の効果の維持を図りつつ、各土地利用における良好な環境を創出することを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>本地区は、個性豊かな街並み及び良好な住環境の形成を目指し、地区全体を商業業務施設の集積を図る街区、沿道施設等の立地を図る街区及び良好な住宅地を形成する街区等を適正に配置することにより、均衡のとれた土地利用を図るため、センター地区A、センター地区B、沿道地区、一般住宅地区A、一般住宅地区B、一般住宅地区C及び工業地区の方針を以下に定める。</p> <p>[センター地区A] 交通広場を中心に、各街区への歩行者動線を街区内で担保できるよう、大街区の維持と街区内動線の配置に留意し、交通広場を核とする、人・車の集中する商業・業務地区として、都心のにぎわいと安全で快適な空間を確保しつつ、商業や業務、医療、住宅等の複合的な利用を図る。</p> <p>[センター地区B] センター地区Aを補完しつつ、幹線道路の沿道にふさわしい、沿道型商業や住宅等の利用を図る。</p> <p>[沿道地区] 周辺の低層住宅地との整合を図りつつ、幹線道路の沿道地区にふさわしい街並みの形成を図る。</p> <p>[一般住宅地区A] 工業地区と低層住宅地との緩衝地区としての機能を担いつつ、周辺の景観的調和に配慮した中層建築物の立地を図る。</p> <p>[一般住宅地区B] 敷地の細分化の防止や生け垣の推進等を図り、周辺住宅地との調和に配慮した住宅地の形成を図る。</p> <p>[一般住宅地区C] 敷地の細分化の防止や生け垣の推進等により、ゆとりと落ち着きのある低層住宅地の形成を図る。</p> <p>[工業地区] 周辺住宅地に配慮した工場の立地を図る。</p>
地区施設の整備の方針	本地区における地区施設は、土地区画整理事業により一体的に配置されているので、これらの地区施設の機能が損なわれないよう維持保全に努める。
建築物等の整備の方針	本地区における土地利用の方針に基づく地区区分に合わせ、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置及びかき又はさくの構造の制限を定め、商業業務の活性化、良好な住環境及び整然とした街並みの形成を図る。

「区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

地区の区分	地区の名称	センター地区A	センター地区B	沿道地区	一般住宅地区A	一般住宅地区B	一般住宅地区C	工業地区
	地区の面積	約4.7ha	約1.1ha	約9.7ha	約3.0ha	約1.0ha	約15.2ha	約1.5ha
用途地域	近隣商業	第二種住居	第一・二種住居	第一種住居	第一種中高層住専	第一種低層住専	工業	
建築物等の用途の制限	<p>本地区においては、次に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>① 自動車教習所</p> <p>② 畜舎</p> <p>③ 倉庫（店舗に付属する倉庫を除く。）</p> <p>④ 工場（作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を除く。ただし、原動機を使用する魚肉の練製品の製造工場、糖衣機を使用する菓子の製造工場については、建築してはならない。）</p> <p>⑤ 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（建築基準法別表第2（と）項第4号に掲げるものを除く。）</p>	<p>本地区においては、次に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>① 自動車教習所</p> <p>② 当該用途に供する部分が3,000㎡を超える店舗、飲食店、事務所、ホテル、旅館</p> <p>③ カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>④ 倉庫（店舗に付属する倉庫を除く。）</p> <p>⑤ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第4号、第5号に規定する営業の用に供する建築物</p> <p>⑥ 工場（作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業及び作業場の床面積が50㎡以下の自動車修理工場を除く。ただし、原動機を使用する魚肉の練製品の製造工場、糖衣機を使用する菓子の製造工場については、建築してはならない。）</p>	<p>本地区においては、次に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>① 自動車教習所</p> <p>② 当該用途に供する部分が3,000㎡を超える店舗、飲食店、事務所、ホテル、旅館</p> <p>③ カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>④ 畜舎</p> <p>⑤ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第4号、第5号及び第3条第1項に規定する営業の用に供する建築物</p> <p>⑥ 工場（作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を除く。ただし、原動機を使用する魚肉の練製品の製造工場、糖衣機を使用する菓子の製造工場については、建築してはならない。）</p>	<p>本地区においては、次に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>① 自動車教習所</p> <p>② 当該用途に供する部分が1,500㎡を超える店舗、飲食店、事務所、ホテル、旅館</p> <p>③ 畜舎</p> <p>④ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第3条第1項に規定する営業の用に供する建築物</p> <p>⑤ 工場（作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を除く。ただし、原動機を使用する魚肉の練製品の製造工場、糖衣機を使用する菓子の製造工場については、建築してはならない。）</p>	<p>本地区においては、次に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>① 公衆浴場</p> <p>② 畜舎</p> <p>③ 工場</p>	<p>本地区においては、次に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>① 公衆浴場</p>	<p>本地区においては、次に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>① 自動車教習所</p> <p>② カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>③ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第4号、第5号及び第3条第1項に規定する営業の用に供する建築物</p> <p>④ 畜舎</p>	
建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	150㎡	150㎡	150㎡	—	—	—	—
建築物の敷地面積の最低限度	<p>ただし、次の各号の一に該当するものを除く。</p> <p>(1) 建築基準法別表第2（い）項第9号に掲げるものの用に供する敷地及び市長が公益上やむを得ないと認めた建築物の敷地の用に供するもの。</p> <p>(2) 土地区画整理事業により換地された土地及び保留地のうち、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの。</p> <p>(3) 現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの及び現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。</p>	<p>ただし、次の各号の一に該当するものを除く。</p> <p>(1) 建築基準法別表第2（い）項第9号に掲げるものの用に供する敷地及び市長が公益上やむを得ないと認めた建築物の敷地の用に供するもの。</p> <p>(2) 土地区画整理事業により換地された土地及び保留地のうち、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの。</p> <p>(3) 現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの及び現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。</p>	<p>ただし、次の各号の一に該当するものを除く。</p> <p>(1) 建築基準法別表第2（い）項第9号に掲げるものの用に供する敷地及び市長が公益上やむを得ないと認めた建築物の敷地の用に供するもの。</p> <p>(2) 土地区画整理事業により換地された土地及び保留地のうち、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの。</p> <p>(3) 現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの及び現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。</p>	<p>ただし、次の各号の一に該当するものを除く。</p> <p>(1) 建築基準法別表第2（い）項第9号に掲げるものの用に供する敷地及び市長が公益上やむを得ないと認めた建築物の敷地の用に供するもの。</p> <p>(2) 土地区画整理事業により換地された土地及び保留地のうち、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの。</p> <p>(3) 現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの及び現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。</p>	—	—	—	
壁面の位置制限	<p>建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離は次のとおりとする。</p> <p>① 1号壁面線の表示のある箇所においては1.0m以上とする。</p> <p>② 2号壁面線の表示のある箇所においては2.0m以上とする。</p>	<p>建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離は1号壁面線の表示のある箇所においては1.0m以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものは除く。</p> <p>① 出窓</p> <p>② 建築物に付属する物置で高さが2.5m以下かつ床面積が6.6㎡以下であるもの。</p> <p>③ 自動車車庫で高さが3.0m以下のもの。</p>	<p>建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離は1号壁面線の表示のある箇所においては1.0m以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものは除く。</p> <p>① 出窓</p> <p>② 建築物に付属する物置で高さが2.5m以下かつ床面積が6.6㎡以下であるもの。</p> <p>③ 自動車車庫で高さが3.0m以下のもの。</p>	<p>建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離は1号壁面線の表示のある箇所においては1.0m以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものは除く。</p> <p>① 出窓</p> <p>② 建築物に付属する物置で高さが2.5m以下かつ床面積が6.6㎡以下であるもの。</p> <p>③ 自動車車庫で高さが3.0m以下のもの。</p>	—	—	—	
建築物等の高さの最高限度	—	—	—	12m	10m	10m	—	
かき又はさくの構造の制限	—	<p>道路境界側のかき又はさくの構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。</p> <p>① 生け垣</p> <p>② 宅地地盤面からの高さが1.5m以下の透視可能なフェンスで、基礎を構築する場合は、基礎の高さが1.0m以下のもの。</p> <p>③ 生け垣と基礎を組み合わせたもので、基礎の高さが宅地地盤面から1.0m以下のもの。</p> <p>ただし、都市計画道路（3・4・30号）は除く。また、幅が1.5m以下の門柱、門の袖等にあつては、この限りではない。</p>	<p>道路境界側のかき又はさくの構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。</p> <p>① 生け垣</p> <p>② 宅地地盤面からの高さが1.2m以下の透視可能なフェンスで、基礎を構築する場合は、基礎の高さが0.6m以下のもの。</p> <p>③ 生け垣と基礎を組み合わせたもので、基礎の高さが宅地地盤面から0.6m以下のもの。</p> <p>ただし、幅が1.5m以下の門柱、門の袖等にあつては、この限りではない。</p>	<p>道路境界側のかき又はさくの構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。</p> <p>① 生け垣</p> <p>② 宅地地盤面からの高さが1.2m以下の透視可能なフェンスで、基礎を構築する場合は、基礎の高さが0.6m以下のもの。</p> <p>③ 生け垣と基礎を組み合わせたもので、基礎の高さが宅地地盤面から0.6m以下のもの。</p> <p>ただし、幅が1.5m以下の門柱、門の袖等にあつては、この限りではない。</p>	—	—		

【理由】 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）の一部改正と整合を図るため、地区計画を変更する。

次木親野井地区地区計画 計画書 【参考資料】

都市計画次木親野井地区地区計画を次のとおり変更する。

名 称	次木親野井地区 地区計画	
位 置	野田市次木字南、字東、字荒井、字菖蒲島、字東水久保、字北水久保、字三島東、字三島西及び字下南上、親野井字東久保、字香取、字八坂及び字花井戸並びに古布内字谷津台及び字雷電の各一部の区域	
面 積	約36.2ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、関宿地域のほぼ中央部に位置し、土地区画整理事業による基盤整備が行われている地区であり、市街地の中心に利便性の高い商業業務施設の集積を図るとともに、生活環境を整えた良好な居住環境を有する住宅地の形成を図る地区である。</p> <p>そこで、地区計画の策定により、建築物の適切な誘導を進め、土地区画整理事業の効果の維持を図りつつ、各土地利用における良好な環境を創出することを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区は、個性豊かな街並み及び良好な住環境の形成を目指し、地区全体を商業業務施設の集積を図る街区、沿道施設等の立地を図る街区及び良好な住宅地を形成する街区等を適正に配置することにより、均衡のとれた土地利用を図るため、センター地区A、センター地区B、沿道地区、一般住宅地区A、一般住宅地区B、一般住宅地区C及び工業地区の方針を以下に定める。</p> <p>[センター地区A] 交通広場を中心に、各街区への歩行者動線を街区内で担保できるよう、大街区の維持と街区内動線の配置に留意し、交通広場を核とする、人・車の集中する商業・業務地区として、都心のにぎわいと安全で快適な空間を確保しつつ、商業や業務、医療、住宅等の複合的な利用を図る。</p> <p>[センター地区B] センター地区Aを補完しつつ、幹線道路の沿道にふさわしい、沿道型商業や住宅等の利用を図る。</p> <p>[沿道地区] 周辺の低層住宅地との整合を図りつつ、幹線道路の沿道地区にふさわしい街並みの形成を図る。</p> <p>[一般住宅地区A] 工業地区と低層住宅地との緩衝地区としての機能を担いつつ、周辺の景観的調和に配慮した中層建築物の立地を図る。</p> <p>[一般住宅地区B] 敷地の細分化の防止や生け垣の推進等を図り、周辺住宅地との調和に配慮した住宅地の形成を図る。</p> <p>[一般住宅地区C] 敷地の細分化の防止や生け垣の推進等により、ゆとりと落ち着きのある低層住宅地の形成を図る。</p> <p>[工業地区] 周辺住宅地に配慮した工場の立地を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	本地区における地区施設は、土地区画整理事業により一体的に配置されているので、これらの地区施設の機能が損なわれないよう維持保全に努める。
	建築物等の整備の方針	本地区における土地利用の方針に基づく地区区分に合わせ、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置及びかき又はさくの構造の制限を定め、商業業務の活性化、良好な住環境及び整然とした街並みの形成を図る。

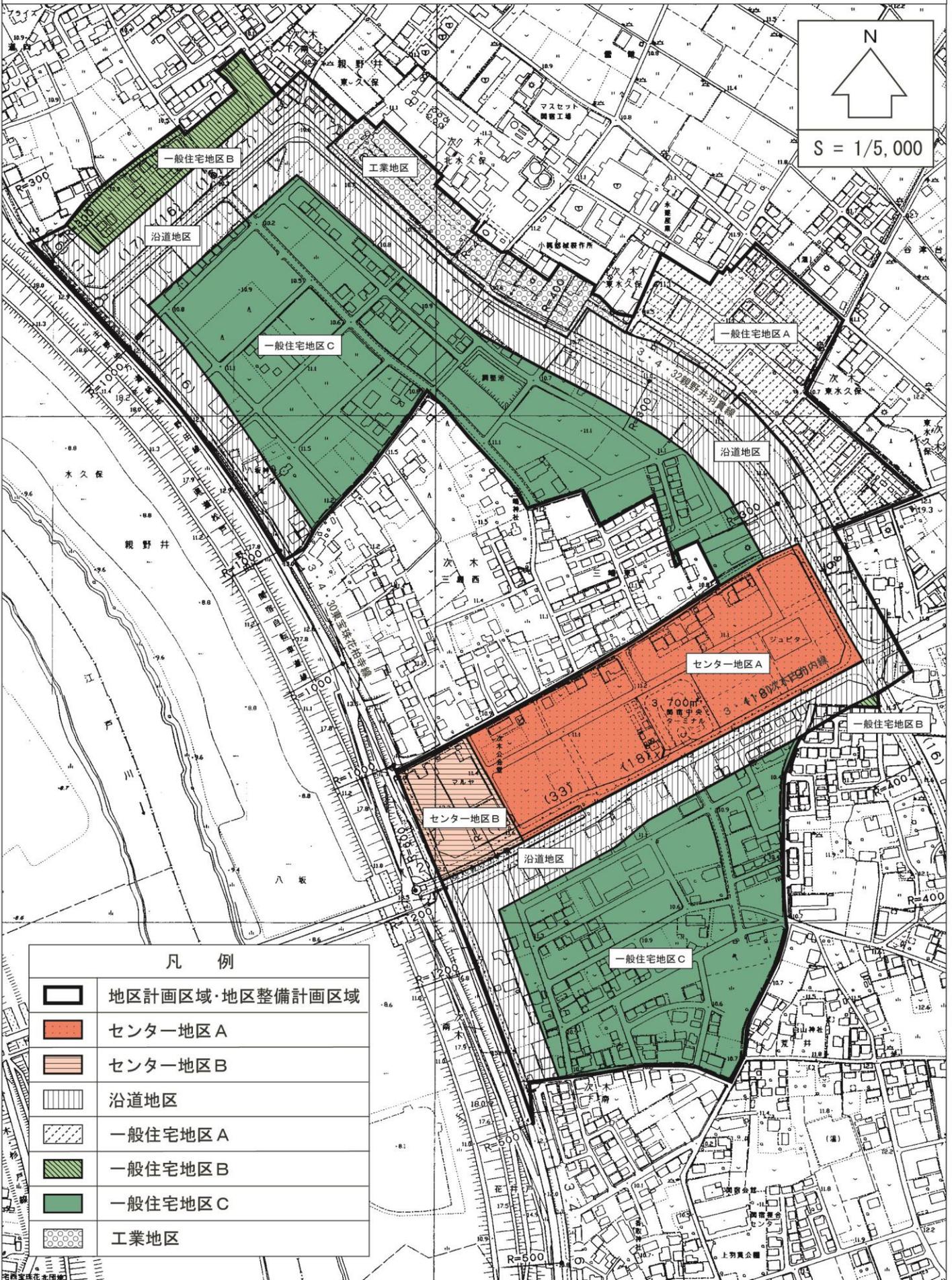
「区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

地区の区分	地区の名称	センター地区A	センター地区B	沿道地区	一般住宅地区A	一般住宅地区B	一般住宅地区C	工業地区
	地区の面積	約4.7ha	約1.1ha	約9.7ha	約3.0ha	約1.0ha	約15.2ha	約1.5ha
用途地域		近隣商業	第二種住居	第一・二種住居	第一種住居	第一種中高層住専	第一種低層住専	工業
建築物等の用途の制限		<p>本地区においては、次に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>① 自動車教習所</p> <p>② 畜舎</p> <p>③ 倉庫（店舗に付属する倉庫を除く。）</p> <p>④ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第4号から第6号に規定する営業の用に供する建築物</p> <p>④⑤ 工場（作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を除く。ただし、原動機を使用する魚肉の練製品の製造工場、糖衣機を使用する菓子の製造工場については、建築してはならない。）</p> <p>⑤④ 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（建築基準法別表第2（と）項第4号に掲げるものを除く。）</p>	<p>本地区においては、次に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>① 自動車教習所</p> <p>② 当該用途に供する部分が3,000㎡を超える店舗、飲食店、事務所、ホテル、旅館</p> <p>③ カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>④ 倉庫（店舗に付属する倉庫を除く。）</p> <p>⑤ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第4号、第5号第7号、第8号、同条第6項第4号から第6号に規定する営業の用に供する建築物</p> <p>⑥ 工場（作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業及び作業場の床面積が50㎡以下の自動車修理工場を除く。ただし、原動機を使用する魚肉の練製品の製造工場、糖衣機を使用する菓子の製造工場については、建築してはならない。）</p>	<p>本地区においては、次に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>① 自動車教習所</p> <p>② 当該用途に供する部分が3,000㎡を超える店舗、飲食店、事務所、ホテル、旅館</p> <p>③ カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>④ 畜舎</p> <p>⑤ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第4号、第5号第7号、第8号、同条第6項第4号から第6号及び第3条第1項に規定する営業の用に供する建築物</p> <p>⑥ 工場（作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業及び作業場の床面積が50㎡以下の自動車修理工場を除く。ただし、原動機を使用する魚肉の練製品の製造工場、糖衣機を使用する菓子の製造工場については、建築してはならない。）</p>	<p>本地区においては、次に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>① 自動車教習所</p> <p>② 当該用途に供する部分が1,500㎡を超える店舗、飲食店、事務所、ホテル、旅館</p> <p>③ 畜舎</p> <p>④ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第7号、第8号、同条第6項第4号から第6号及び第3条第1項に規定する営業の用に供する建築物</p> <p>⑤ 工場（作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を除く。ただし、原動機を使用する魚肉の練製品の製造工場、糖衣機を使用する菓子の製造工場については、建築してはならない。）</p>	<p>本地区においては、次に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>① 公衆浴場</p> <p>② 畜舎</p> <p>③ 工場</p>	<p>本地区においては、次に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>① 自動車教習所</p> <p>② カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>③ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第4号、第5号第7号、第8号、同条第6項第4号から第6号及び第3条第1項に規定する営業の用に供する建築物</p> <p>④ 畜舎</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度		200㎡	150㎡	150㎡	150㎡	—	—
壁面の位置制限		<p>建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離は次のとおりとする。</p> <p>① 1号壁面線の表示のある箇所においては1.0m以上とする。</p> <p>② 2号壁面線の表示のある箇所においては2.0m以上とする。</p>	<p>建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離は1号壁面線の表示のある箇所においては1.0m以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものは除く。</p> <p>① 出窓</p> <p>② 建築物に付属する物置で高さが2.5m以下かつ床面積が6.6㎡以下であるもの。</p> <p>③ 自動車車庫で高さが3.0m以下のもの。</p>	<p>建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離は1号壁面線の表示のある箇所においては1.0m以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものは除く。</p> <p>① 出窓</p> <p>② 建築物に付属する物置で高さが2.5m以下かつ床面積が6.6㎡以下であるもの。</p> <p>③ 自動車車庫で高さが3.0m以下のもの。</p>	<p>建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離は1号壁面線の表示のある箇所においては1.0m以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものは除く。</p> <p>① 出窓</p> <p>② 建築物に付属する物置で高さが2.5m以下かつ床面積が6.6㎡以下であるもの。</p> <p>③ 自動車車庫で高さが3.0m以下のもの。</p>	<p>建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離は1号壁面線の表示のある箇所においては1.0m以上とする。</p>		
	建築物等の高さの最高限度		—	—	12m	10m	10m	—
かき又はさくの構造の制限		—	<p>道路境界側のかき又はさくの構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。</p> <p>① 生け垣</p> <p>② 宅地地盤面からの高さが1.5m以下の透視可能なフェンスで、基礎を構築する場合は、基礎の高さが1.0m以下のもの。</p> <p>③ 生け垣と基礎を組み合わせたもので、基礎の高さが宅地地盤面から1.0m以下のもの。</p> <p>ただし、都市計画道路（3・4・30号）は除く。また、幅が1.5m以下の門柱、門の袖等にあつては、この限りではない。</p>	<p>道路境界側のかき又はさくの構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。</p> <p>① 生け垣</p> <p>② 宅地地盤面からの高さが1.2m以下の透視可能なフェンスで、基礎を構築する場合は、基礎の高さが0.6m以下のもの。</p> <p>③ 生け垣と基礎を組み合わせたもので、基礎の高さが宅地地盤面から0.6m以下のもの。</p> <p>ただし、幅が1.5m以下の門柱、門の袖等にあつては、この限りではない。</p>	<p>道路境界側のかき又はさくの構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。</p> <p>① 生け垣</p> <p>② 宅地地盤面からの高さが1.2m以下の透視可能なフェンスで、基礎を構築する場合は、基礎の高さが0.6m以下のもの。</p> <p>③ 生け垣と基礎を組み合わせたもので、基礎の高さが宅地地盤面から0.6m以下のもの。</p> <p>ただし、幅が1.5m以下の門柱、門の袖等にあつては、この限りではない。</p>	—		

【理由】 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）の一部改正と整合を図るため、地区計画を変更する。

次木親野井地区 地区計画

計画図（区域、地区の区分）

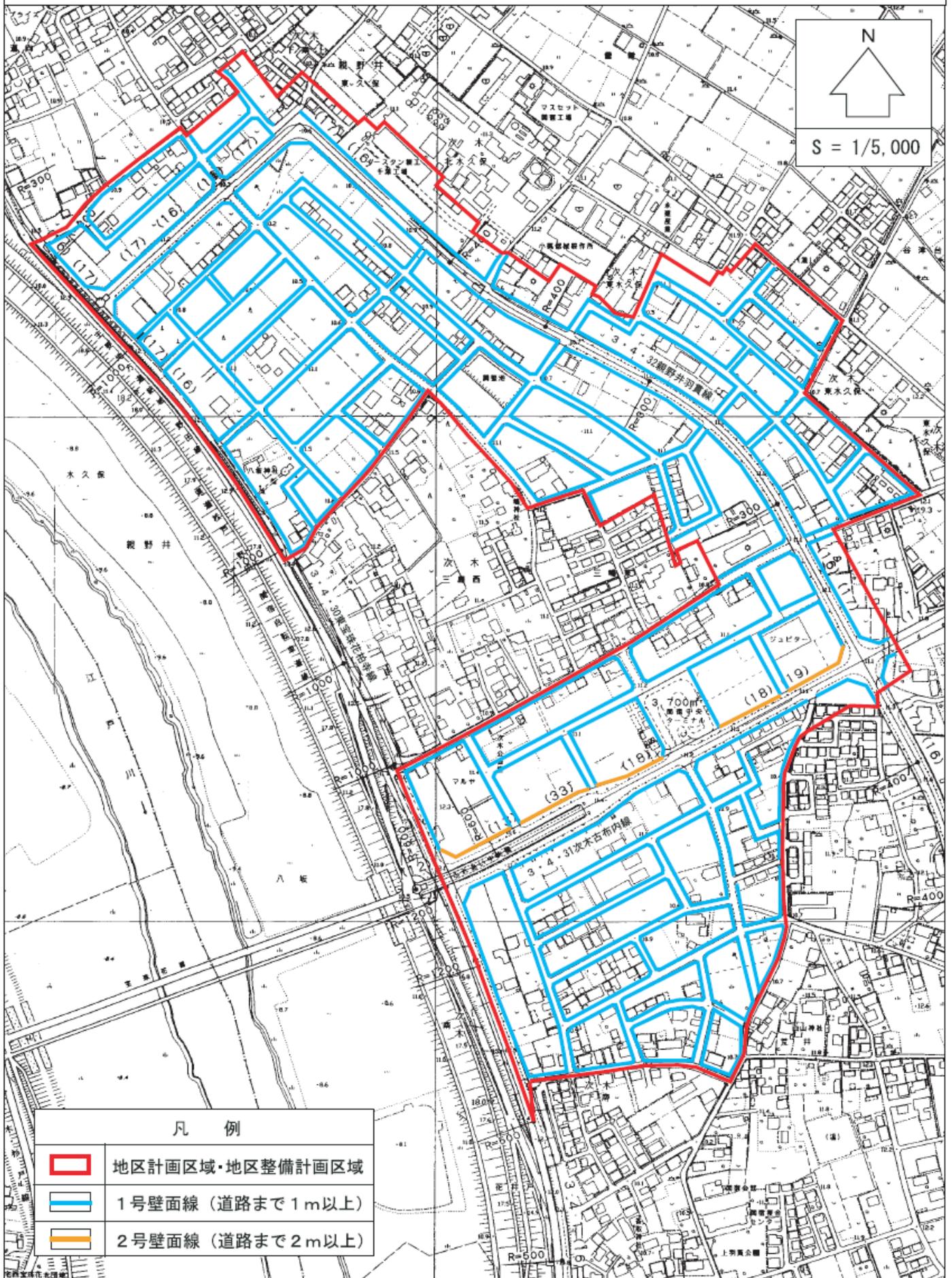


凡 例

	地区計画区域・地区整備計画区域
	センター地区A
	センター地区B
	沿道地区
	一般住宅地区A
	一般住宅地区B
	一般住宅地区C
	工業地区

次木親野井地区 地区計画

計画図（壁面の位置の制限図）



凡例

- | | |
|---|-----------------|
|  | 地区計画区域・地区整備計画区域 |
|  | 1号壁面線（道路まで1m以上） |
|  | 2号壁面線（道路まで2m以上） |

次木親野井地区地区計画 用途規制一覧表

	○：建築基準法において建てられる建築物等の用途 △：建築基準法において一定の範囲で建てられる建築物等の用途 ×：建築基準法において制限する建築物等の用途 ●：地区計画において制限する建築物等の用途	地区区分	センター地区A	センター地区B	沿道地区	一般住宅地区A	一般住宅地区B	一般住宅地区C	工業地区	
		用途地域	近隣商業	二種住居	二種住居	一種住居	一種住居	一種中高層	一種低層	工業
住宅等	住宅、共同住宅		○	○	○	○	○	○	○	
	寄宿舎、下宿、長屋		○	○	○	○	○	○	○	
	兼用住宅で店舗、事務所などの部分が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	
公共施設 病院 学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校		○	○	○	○	○	○	×	
	図書館等		○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等		○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場		○	○	○	○	●	●	○	
	診療所、保育所等		○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等（△は600㎡以下）		○	○	○	○	○	△	○	
	巡査派出所、公衆電話所、郵便局（△は500㎡以下）等		○	○	○	○	○	△	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等		○	○	○	○	○	×	×	
	病院		○	○	○	○	○	×	×	
	自動車教習所の床面積が3,000㎡以下のもの		●	●	●	●	×	×	●	
自動車教習所の床面積が3,000㎡を超えるもの		●	●	●	×	×	×	●		
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの（△は物品販売店舗、飲食店等で2階以下、●1は深夜における酒類提供飲食店営業の用に供するものを制限）		○	○	●1	●1	●1	△	×	●1
	店舗等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの（△は物品販売店舗、飲食店等で2階以下、●1は深夜における酒類提供飲食店営業の用に供するものを制限）		○	○	●1	●1	●1	△	×	●1
	店舗等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの（●1は深夜における酒類提供飲食店営業の用に供するものを制限）		○	○	●1	●1	●1	×	×	●1
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの（●1は深夜における酒類提供飲食店営業の用に供するものを制限、●2は店舗、飲食店を制限）		○	○	●1	●1	●2	×	×	●1
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの（●1は深夜における酒類提供飲食店営業の用に供するものを制限、●2は店舗、飲食店を制限）		○	●2	●2	×	×	×	×	●1
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの		○	×	×	×	×	×	×	×
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの		○	○	○	○	×	×	○	
	1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの（●1は事務所を制限）		○	○	○	○	●1	×	×	○
	3,000㎡を超えるもの（●1は事務所を制限）		○	●1	●1	×	×	×	○	
ホテル等	ホテル、旅館の床面積が1,500㎡以下のもの		○	○	○	○	×	×	×	
	1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの		○	○	○	○	●	×	×	×
	3,000㎡を超えるもの		○	●	●	×	×	×	×	
遊戯施設 風俗施設 等	ボーリング場、スケート場、水泳場等の運動施設（△は3,000㎡以下）		○	○	○	△	△	×	○	
	マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等		○	●	●	×	×	×	●	
	カラオケボックス等		○	●	●	×	×	×	●	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等		○	×	×	×	×	×	×	
	キャバレー、料理店		×	×	×	×	×	×	×	
	個室付浴場業に係わる公衆浴場等		×	×	×	×	×	×	×	
工場 倉庫等	畜舎（附属建築物で15㎡以内のもの）		●	○	●	●	●	○	●	
	畜舎（15㎡を超えるもの）		●	○	●	●	×	×	●	
	単独車庫（2階以下かつ床面積の合計が、300㎡以下のもの）附属車庫を除く		○	○	○	○	○	×	○	
	単独車庫（3階以上又は床面積の合計が、300㎡を超えるもの）附属車庫を除く		○	×	×	×	×	×	○	
	建築物附属自動車車庫（△1は600㎡以下かつ1階以下、△2は3,000㎡以下かつ2階以下、△3は2階以下で、それぞれ建築物の延べ面積の1/2以下のものに限り）		○	△3	△3	△3	△3	△2	△1	○
	倉庫（店舗附属倉庫、倉庫業倉庫を除く）		●	●	○	○	○	×	×	○
	店舗附属倉庫		○	○	○	○	○	×	○	
	倉庫業倉庫		○	×	×	×	×	×	○	
	自動車修理工場（作業場の床面積が50㎡以下のもの）		●	○	○	○	●	×	○	
	自動車修理工場（作業場の床面積が50㎡を超え、300㎡以下のもの）		●	×	×	×	×	×	○	
	自動車修理工場（作業場の床面積が300㎡を超えるもの）		×	×	×	×	×	×	○	
	パン屋、米屋、豆腐屋、畳屋、自転車店等で作業場の床面積の合計が50㎡以下かつ原動機の出力が一定以下のもの（△は2階以下）		○	○	○	○	○	△	×	○
	作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれか非常に少ないもの		●	●	●	●	●	×	×	○
	作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれか少ないもの		●	×	×	×	×	×	×	○
	危険性や環境を悪化させるおそれかやや多い工場		×	×	×	×	×	×	○	
危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場		×	×	×	×	×	×	○		
火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設（△は、3,000㎡以下）		●	○	○	△	△	×	×	○	
少ない施設		○	×	×	×	×	×	○		
やや多い施設		×	×	×	×	×	×	○		
多い施設		×	×	×	×	×	×	○		

次木親野井地区 地区計画の変更理由書

次木親野井地区は、関宿地域のほぼ中央部に位置し、「次木親野井特定土地区画整理事業」が施行され、計画的な基盤整備が行われているところであり、関宿地域の中心として商業業務地の形成を図り、生活環境を整えた良好な居住環境を有する住宅地の形成を図る地区である。

平成6年4月に地区計画を策定し、建築物の適切な誘導を進め、土地区画整理事業の効果の維持を図りつつ、各土地利用における良好な環境を創出することを目標とした。

その後、都市計画区域の合併等があり、地区計画を4回変更した。

今回、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律（平成27年法律第45号。）が平成27年6月24日に公布及び一部が施行され、残る部分の規定が平成28年6月23日に施行されたことに伴い、「建築物等の用途の制限」において引用している号番号にずれが生じていることから、整合を図るため地区計画を変更する。また、あわせて建築基準法による建築物の制限と重複する「建築物等の用途の制限」を整理するため、地区計画を変更する。

都市計画を定める土地の区域

変更する部分

野田市次木字南、字東、字荒井、字菖蒲島、字東水久保、字北水久保、字三島東、字三島西及び字下南上、親野井字東久保、字香取、字八坂及び字花井戸並びに古布内字谷津台及び字雷電の各一部の区域

風営法の改正内容について

ダンスをめぐる国民の意識の変化等を踏まえ、客にダンスをさせる営業について、その一部を風俗営業から除外するとともに、営業の形態に応じて規制する改正が行われました。

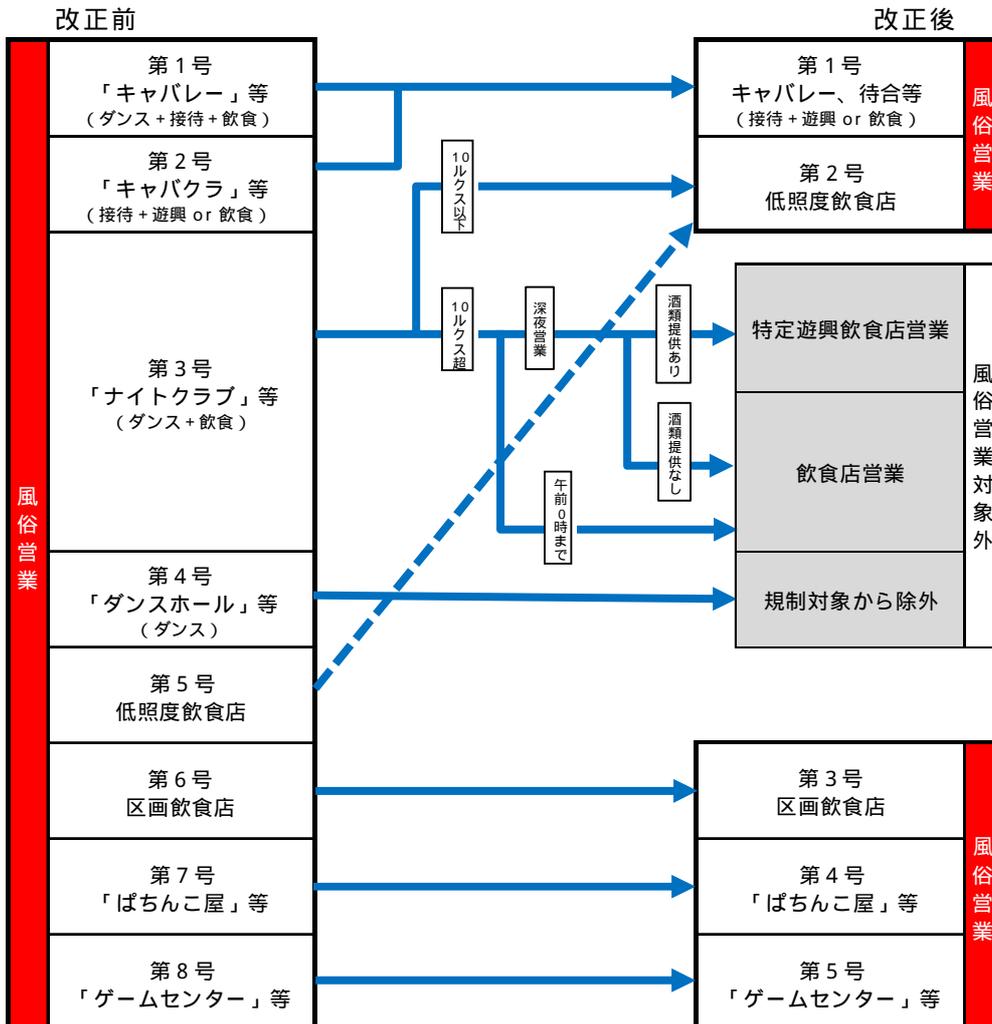
当該改正については、平成27年の6月24日に公布、施行され、一部の規定は、平成28年6月23日に施行されました。

主な改正概要

【客にダンスをさせる営業の一部を風俗営業から除外】

- ・風営法第2条第1項に規定する風俗営業の内、ダンスホールやナイトクラブ（照度10ルクス超）等が風俗営業から除外されます。なお、風俗営業から除外されるナイトクラブの一部については、新たに定められた規定により、規制が行われます。
- ・風営法第2条第1項各号の統合や削除により、風営法第2条第1項第8号までの規定が、第2条第1項第5号までの規定に変更となります。

風営法第2条第1項各号（風俗営業）の新旧対照図



風営法に基づく千葉県条例により風俗営業を禁止している地域

■風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律

(許可の基準)

第四条

2 公安委員会は、前条第一項の許可の申請に係る営業所につき次の各号のいずれかに該当する事由があるときは、許可をしてはならない。

一 (略)

二 営業所が、良好な風俗環境を保全するため特にその設置を制限する必要があるものとして政令で定める基準に従い都道府県の条例で定める地域内にあるとき。

県条例による第1種地域（第1種住居地域、第2種住居地域等）では許可されない

三 (略)

■(千葉県条例)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例

(定義)

第二条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 第一種地域 主として住居により、市街地が形成されている地域及び現に市街地が形成されることが見込まれる地域であつて、次に掲げるもの

イ 都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第八条第一項第一号に規定する第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域（駅の周辺、観光地その他商業の用途に供される地域で、人が多数往来するものを除く。）

ロ (略)

二 第二種地域 主として商業の用途に供される店舗等により、市街地が形成されている地域及び現に市街地化されつつある地域であつて、都市計画法第八条第一項第一号に規定する商業地域

(略)

(風俗営業の営業制限地域)

第五条 法第四条第二項第二号に規定する条例で定める地域は、次の各号に掲げるとおりとする。

一 第一種地域

二 学校教育法第一条に規定する学校又は児童福祉法第七条第一項に規定する保育所の敷地の周囲百メートル以内の地域

三 学校教育法第一条に規定する大学、図書館法第二条第一項に規定する図書館、児童福祉法第七条第一項に規定する児童福祉施設又は医療法第一条の五第一項に規定する病院若しくは同条第二項に規定する診療所（患者を入院させるための施設を有するものに限る。第十三条において同じ。）の敷地の周囲七十メートル（営業所が第二種地域内にある場合にあつては、五十メートル）以内の地域

風営法と建築基準法との制限内容の関係

【風営法 第2条第1項関係】

	第2条第1項	建築基準法 第48条別表2
風俗営業 (遊技場)	7号 まあじやん屋、ぱちんこ屋 8号 ゲームセンター等	低層及び中高層住居専用地域、第1種住居地域で建築してはならない建物 ----- マーじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの -----

【風営法 第2条第6項関係】

	第2条第6項	建築基準法 第48条別表2
店舗型性風俗特殊営業	4号 ラブホテル、モーテル等 5号 アダルトショップ等 6号 出会い系喫茶	住居系の用途、近隣商業及び準工業地域で建築してはならない建築物 ----- 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの ----- 政令130条の9の2 政令で定める建築物は、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、 <u>専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設</u> 、 <u>専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗</u> その他これらに類するものとする。

議案第 2 号 野田都市計画生産緑地地区の変更について（付議）



野都都第234号の1
平成28年9月20日

野田市都市計画審議会
会長 石井 武 様

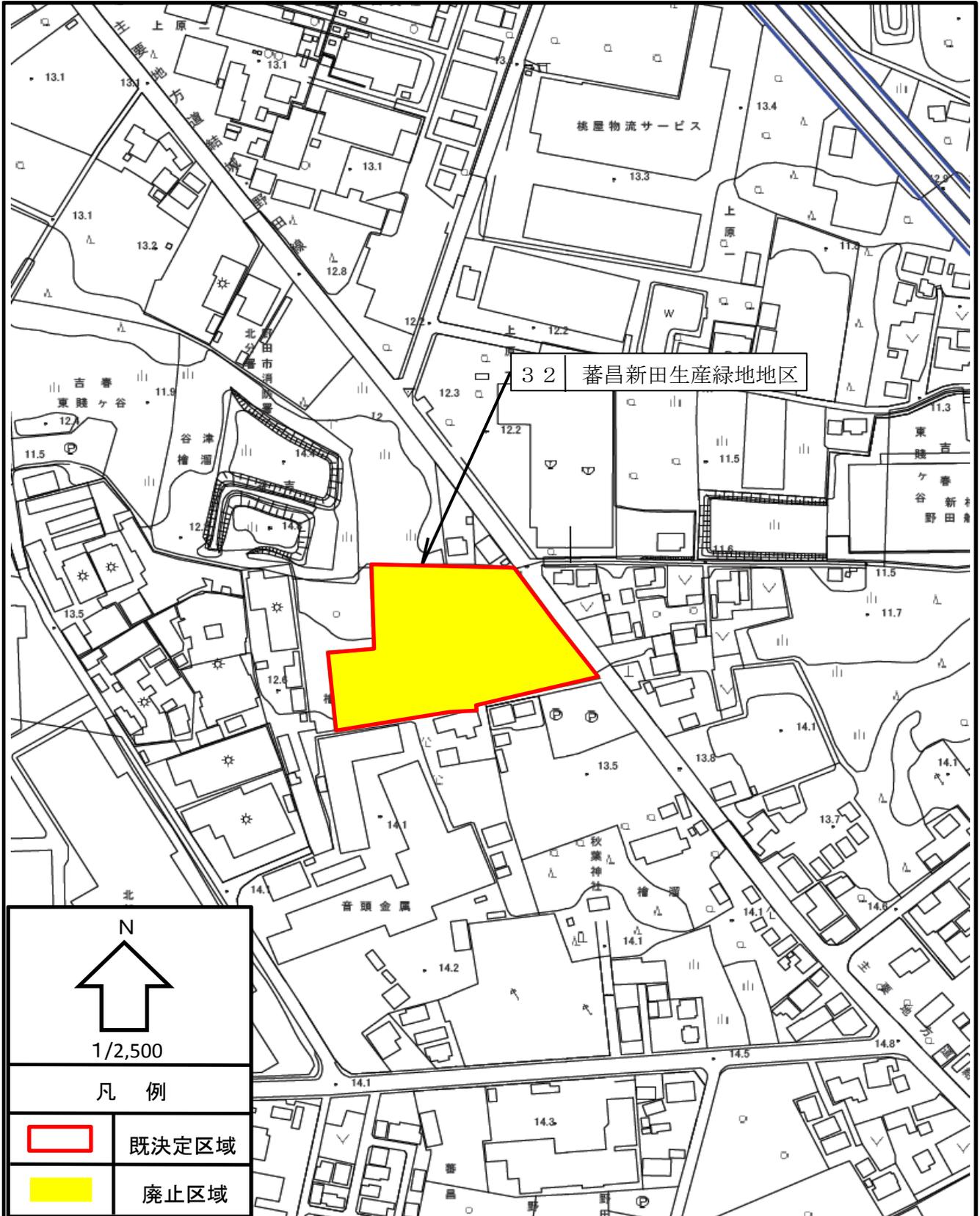
野田市長 鈴木 有



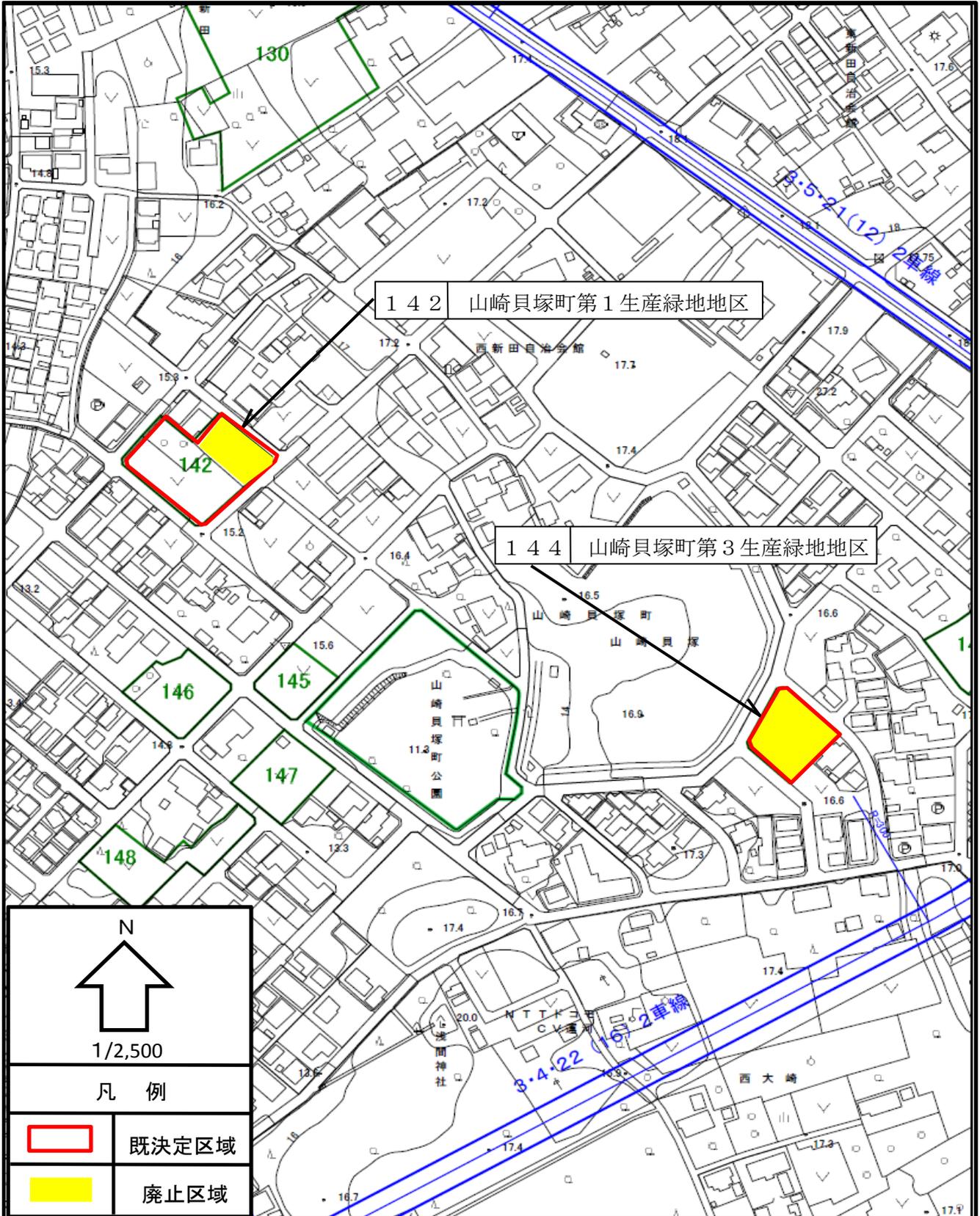
野田都市計画地区計画の変更について（付議）

このことについて、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条1項の規定により、別紙のとおり貴審議会に付議します。

計 画 図 1



計 画 図 2



野田都市計画生産緑地地区の変更（野田市決定）（案）

都市計画生産緑地地区中 3 2 号蕃昌新田生産緑地地区ほか 2 地区を次のように変更する。

名 称		面 積	備 考
番 号	生 産 緑 地 名		
32	蕃昌新田生産緑地地区	—	廃止 △約 0.68ha
142	山崎貝塚町第 1 生産緑地地区	約 0.17ha	一部廃止 △約 0.07ha
144	山崎貝塚町第 3 生産緑地地区	—	廃止 △約 0.12ha
合 計		約 0.17ha	△約 0.87ha

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

<理由>

生産緑地法第 1 4 条の規定に基づく行為の制限の解除により、生産緑地としての機能が失われたため、当該地区について変更するものである。

<都市計画を定める土地の区域>

野田市蕃昌新田字檜溜及び野田市山崎貝塚町の各一部の区域

<参考：変更概要>

番号	生産緑地名	所 在	変更要因
32	蕃昌新田	蕃昌新田 222 番 1、222 番 2、 225 番 1、225 番 2	主たる従事者の死亡 全部廃止（△6,832 m ² ）
142	山崎貝塚町第 1	山崎貝塚町 31 番 3、31 番 4	主たる従事者の死亡 一部廃止（△693 m ² ）
144	山崎貝塚町第 3	山崎貝塚町 19 番 1、19 番 6、 19 番 7	主たる従事者の死亡 全部廃止（△1,188 m ² ）

生産緑地地区の変更の内訳総括表

今回の変更に関する区域				生産緑地地区全体の内訳			
地区数	追加	廃止	面積の増減	変更後		変更前	
				地区数	合計面積	地区数	合計面積
3 地区	—	約 0.87ha	△約 0.87ha	190 地区	約 33.60ha	192 地区	約 34.47ha

<参考：生産緑地法>

(生産緑地の買取りの申出)

第10条 生産緑地の所有者は、当該生産緑地に係る生産緑地地区に関する都市計画についての都市計画法第20条第1項の規定による告示の日から起算して30年を経過したとき、又は当該告示後に当該生産緑地に係る農林漁業の主たる従事者が死亡し、若しくは農林漁業に従事することを不可能にさせる故障として国土交通省令で定めるものを有するに至つたときは、市町村長に対し、国土交通省令で定める様式の書面をもつて、当該生産緑地を時価で買い取るべき旨を申し出ることができる。この場合において、当該生産緑地が他人の権利の目的となっているときは、第12条第1項又は第2項の規定による買い取る旨の通知書の発送を条件として当該権利を消滅させる旨の当該権利を有する者の書面を添付しなければならない。

(生産緑地地区内における行為の制限の解除)

第14条 第10条の規定による申出があつた場合において、その申出の日から起算して3月以内に当該生産緑地の所有権の移転（相続その他の一般承継による移転を除く。）が行われなかつたときは、当該生産緑地については、第7条から第9条までの規定は、適用しない。

(都市計画決定年月日)

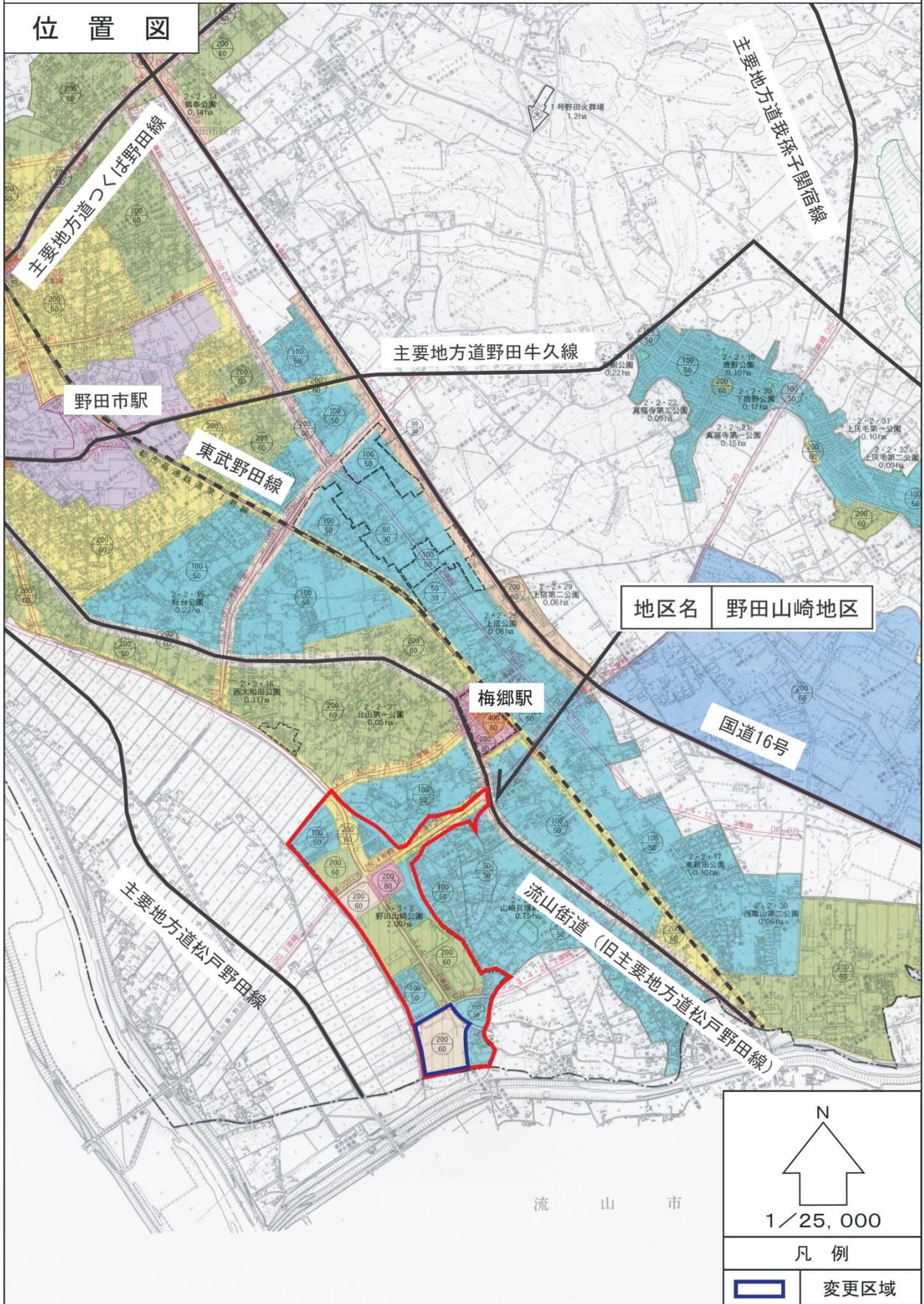
野田地域 平成 4年11月24日 (法施行による新規指定)

関宿地域 平成15年12月19日 (市町村合併による新規指定)

報告第1号 野田都市計画用途地域の変更について（報告）

野田山崎地区

位置図



地区名 野田山崎地区

国道16号

流山街道 (旧主要地方道松戸野田線)

N

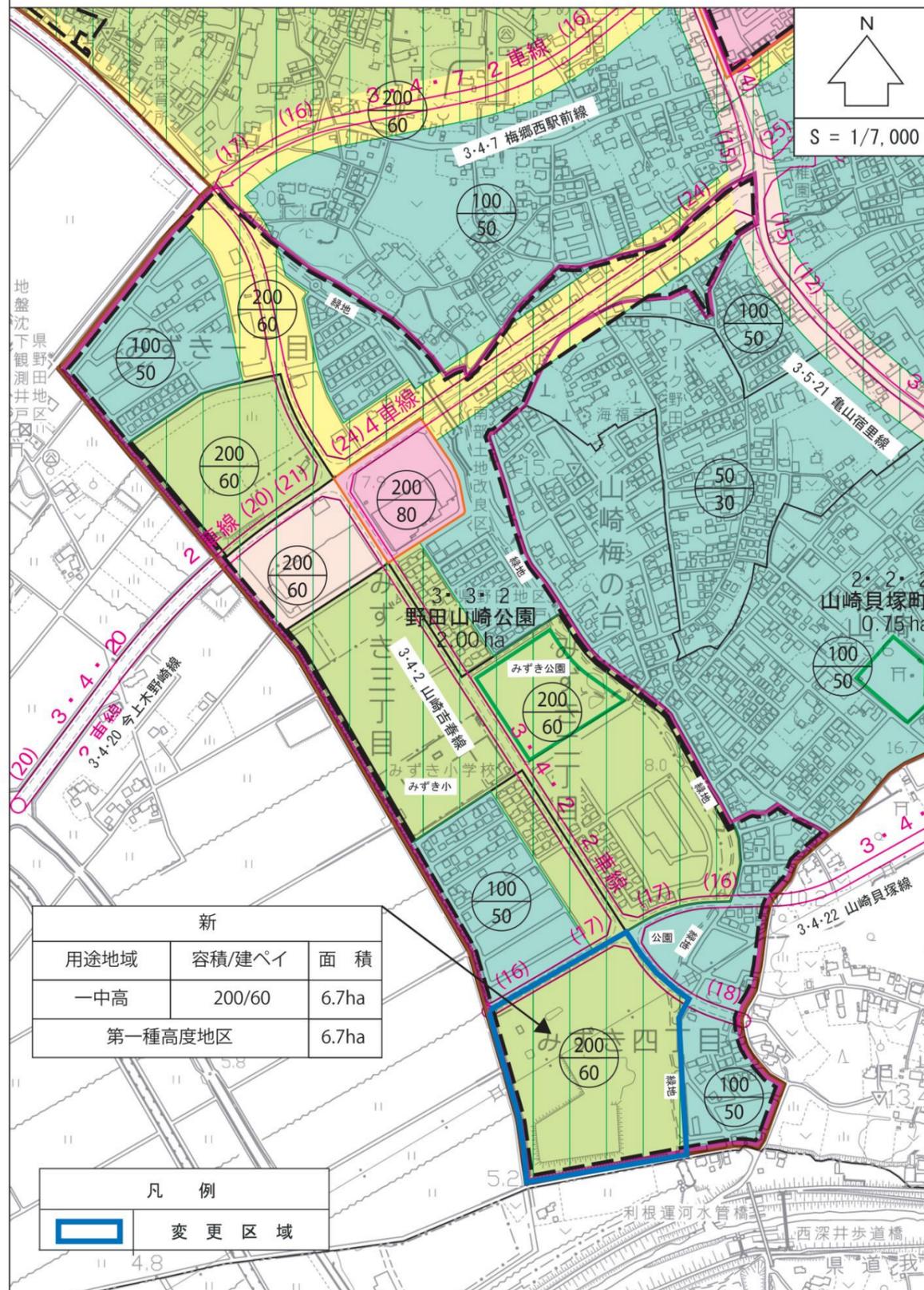
1/25,000

凡例

変更区域

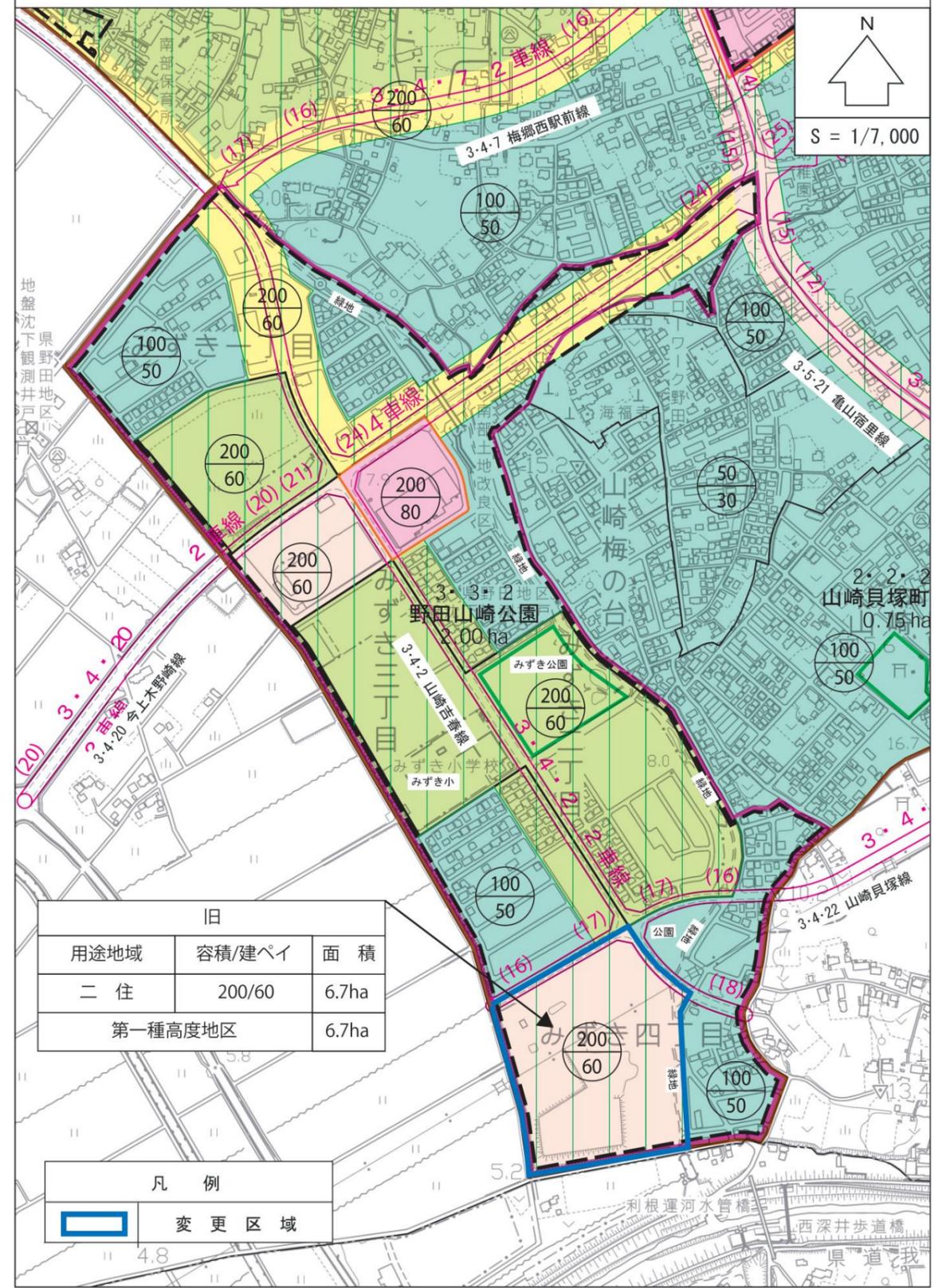
野田山崎地区 用途地域

計画図（新）



野田山崎地区 用途地域

計画図（旧）



野田都市計画用途地域の変更（野田市決定）（案）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外 壁 の後退距離の 限 度	建 築 物 の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限 度	備 考
第一種低層住居専用地域 小 計	約 57 ha 約 670 ha 約 727 ha	5/10 以下 10/10 以下	3/10 以下 5/10 以下	—	—	10m	(2.4%) (28.0%) 30.4%
第二種低層住居専用地域 小 計	約 6 ha 約 6 ha	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	(0.3%) 0.3%
第一種中高層住居専用地域 小 計	約 138 ha 約 295 ha 約 433 ha	15/10 以下 20/10 以下	6/10 以下 6/10 以下	—	—	—	(5.8%) (12.3%) 18.1%
第二種中高層住居専用地域 小 計	約 19 ha 約 19 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	(0.8%) 0.8%
第一種住居地域 小 計	約 468 ha 約 468 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	(19.5%) 19.5%
第二種住居地域 小 計	約 100 ha 約 100 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	(4.2%) 4.2%
準住居地域 小 計	約 34 ha 約 34 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	(1.4%) 1.4%
近隣商業地域 小 計	約 68 ha 約 68 ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	(2.8%) 2.8%
商業地域 小 計	約 28 ha 約 28 ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	(1.2%) 1.2%
準工業地域 小 計	約 127 ha 約 127 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	(5.3%) 5.3%
工業地域 小 計	約 154 ha 約 154 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	(6.4%) 6.4%
工業専用地域 小 計	約 231 ha 約 231 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	(9.6%) 9.6%
合 計	約 2395 ha	—	—	—	—	—	100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

<理 由>

野田山崎地区地区計画地内の誘致施設地区として教育・文化施設等の立地誘導を図るとしていた地区の土地利用が、許容する低・中層住宅を主体とした住宅地に確定したことから、良好な居住環境を保護するため、本案のように用途地域を変更する。

野田都市計画用途地域の変更新旧対照表（野田市決定）

種 類	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外の壁後距離の制限	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	新旧用途地域別面積		面積の増減
						新	旧	
第一種低層住居専用地域計	5/10 以下 10/10 以下	3/10 以下 5/10 以下	—	—	10m	約 57 ha 約 670 ha 約 727 ha	約 57 ha 約 670 ha 約 727 ha	—
第二種低層住居専用地域計	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	約 6 ha 約 6 ha	約 6 ha 約 6 ha	—
第一種中高層住居専用地域計	15/10 以下 20/10 以下	6/10 以下 6/10 以下	—	—	—	約 138 ha 約 295 ha 約 433 ha	約 138 ha 約 288 ha 約 426 ha	約 6.7ha
第二種中高層住居専用地域計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 19 ha 約 19 ha	約 19 ha 約 19 ha	—
第一種住居地域計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 468 ha 約 468 ha	約 468 ha 約 468 ha	—
第二種住居地域計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 100 ha 約 100 ha	約 107 ha 約 107 ha	約△6.7ha
準住居地域計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 34 ha 約 34 ha	約 34 ha 約 34 ha	—
近隣商業地域計	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 68 ha 約 68 ha	約 68 ha 約 68 ha	—
商業地域計	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 28 ha 約 28 ha	約 28 ha 約 28 ha	—
準工業地域計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 127 ha 約 127 ha	約 127 ha 約 127 ha	—
工業地域計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 154 ha 約 154 ha	約 154 ha 約 154 ha	—
工業専用地域計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 231 ha 約 231 ha	約 231 ha 約 231 ha	—
合 計	—	—	—	—	—	約 2395 ha	約 2395 ha	

野田都市計画用途地域指定・変更調書

野田都市計画用途地域指定・変更調書										都道府県	担当者	電話
										千葉県		
箇所名	整理番号	面積 (ha)	現 計 画		変 更 案		その他 の規制 現 況	土地・建物利用 の概 況	不適格 の割合	変 更 理 由	関連する措置の概要 と実施時期（予定）	
			用途地域	容積率 建ぺい率	用途地域	容積率 建ぺい率						
野田山崎地区	1	6.7	二 住	200/60	一 中 高	200/60		開発行為による道路築造等が進み、分譲住宅の建築が始まりろうとしている。戸建て住宅としての土地利用が計画されている。	—	誘致施設地区として教育・文化施設等の立地誘導を図るとしていた地区の土地利用が、許容する低・中層住宅を主体とした住宅地に確定したため、計画に合わせて変更する。	第一種高度地区 (変更なし)	